

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-495

23.6.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

57 år gammel fritidsbolig – fukt- og råteskader – skadedyr – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Bamble kommune fra 1959 ble solgt "som den er" for kr 1,1 mill. og overtatt av kjøper 15.4.16. Det ble opplyst ved salget at hytta holdt en enkel standard, med behov for oppgraderinger. Det ble ikke utarbeidet takst i forbindelse med salget. I januar 2017 oppdaget kjøper vann inne i hytta og avdekket ved videre undersøkelser lekkasje gjennom taket. I mai/juni 2018 ble det avdekket svart jordmaur/flyvemaure inne i hytta. Kjøper reklamerte til selskapet i juni 2019, og anførte at selger måtte ha vært kjent med både fuktskader i taket og skadedyr. Selskapet avviste ansvar og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 311 981, og krav om erstatning for advokatbistand på kr 76 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skadedyr og fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Bamble kommune oppført i 1959.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Hytten står på pilarer av betong. Den bærende konstruksjon består av lett bindingsverk. Det er liggende. Saltak tekket med shingel.

(...)

Hytten holder en enkel standard og har behov for oppgraderinger.

Det ble ikke utarbeidet takst eller tilstandsrapport i forbindelse med salget.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til råte, skadedyr, og problemer med fuktinnsig/fuktmerker i kjeller. Spørsmål om kjennskap til utettheter i tak ble ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 100 000 ved kjøpekontrakt datert 15.4.16, og overtatt av kjøper den 15.4.16.

I januar 2017 oppdaget kjøper vann på platen under vedovnen i stuen. Ved videre undersøkelser oppdaget kjøper lekkasje gjennom taket. Firma H. ble engasjert for å legge takpapp i det aktuelle området. I tillegg ble det montert ny pipehatt og beslag.

I mai/juni 2018 oppdaget kjøper svart jordmaur/flyvemaure inne i hytta. Kjøper engasjerte firma P. som konstaterte at maurene hadde etablert seg i takkonstruksjonen i området rundt pipeløpet.

Det ble boret i takkonstruksjonene og sprøytet inn giftmiddel. Kjøper fikk vite at det ikke kunne utelukkes at det forelå skader skjult i bakenforliggende konstruksjoner. Det ble inngått avtale med firma P. om videre sanering og oppfølging av maurproblemene. Kjøper mottok serviceraffort fra datert 7.6.18, hvor det bl.a. fremgikk:

Det er registrert spredt aktivitet av svart jordmaur ute rundt hytta.

Innvendig aktivitet av svart jordmaur i taket i stue.

Kostnaden for dette var heller ikke betydelig, og det ble derfor ikke reklamert til selger.

Våren 2019 ble det avdekket råteskader enkelte steder i hytta, blant annet på innvendig vegg og tak. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som engasjerte takstmann H. Han undersøkte forholdene og utarbeidet skaderaffort datert 3.6.19:

Takshingel på yttertak er lagt etter byggeår. Antatt 2000.

(...)

Ved befaring er del av yttervegg og himling ved brannmur/ pipe åpnet. Det ble registrert omfattende angrep av skadedyr mulig stokkmaur samt sopp og råteskade på taksperrer, taktro og bindingsverk i yttervegg. Det er råteskade på gulvbord under stålplate bak vedovn.

Skade har pågått over lang tid, minimum 20 år mest sannsynlig lenger.

Årsak til skaden skyldes blant annet utett yttertak ved pipe. Kondens som følge av manglende luftig, i etasjesskille mellom stue og yttertak kan også være en medvirkende årsak til skaden.

Det er registrert angrep av skadedyr på gulvbord i stue.

Skade har pågått over lang tid.

Det er tegn til råteskade i takkonstruksjon over overskap på kjøkken

Det er ikke årsakssammenheng mellom de forskjellige skader.

(...)

Det er registret omfattende råteskade og angrep av skadedyr på taksperrer og bindingsverk i yttervegg i stue, hvor konstruksjon er åpnet.

Gulvbord i stue har flere steder gjennomgående hull/ ganger som følge av angrep av skadedyr. Det er tegn til råteskade i takkonstruksjon over overskap på kjøkken.

(...)

Det ses etter åpning av himling i stue at det på et tidligere tidspunkt er gjort tiltak for avstigning av takbjelker, hvor det blant annet er brukt impregnerte materialer. Det skal ikke ha blitt oppdaget tegn til skade på panel i himling og på vegg, før konstruksjoner ble åpnet.

Ettersom skadene ble ansett å ha oppstått før kjøper overtok fritidsboligen, avslo kjøpers bygningsforsikring kravet.

Den 17.6.19 reklamerte kjøper til selskapet.

Kjøper engasjerte takstmann S. som befarte eiendommen og utarbeidet skaderaffort datert 12.9.19:

Registrerte forhold:

Det er registrert omfattende råteskader og angrep av skadeinsekter på tak konstruksjon, vegg konstruksjon og gulv konstruksjon i stue/soverom, inkl. på veggpanel over brannmuren i stuen. Gulvbord i stuen har flere steder gjennomgående hull/ganger som følge av angrep av skadeinsekter. Det er også registrert råteskader i tak konstruksjon over overskap på kjøkken på veggen mot soverommet.

Årsak:

Taklekkasje over flere år som har ført til at fukt har trukket inn i tak, vegg og golvkonstruksjon. Dette har over flere år ført til råte i bærende konstruksjoner, samt overflater. Det er videre blitt registrert store mengder med skade insekter i de fuktige konstruksjonene.

Anbefalte tiltak:

Anbefales at det rives og tilbakeføres iht. reparasjonsbeskrivelsen og kalkylen i denne rapporten.

Kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 375 100 inkl. mva.

Kjøper fremla et bilde tatt av taket i området rundt pipe, før kjøper hadde foretatt utbedringer.

Selskapet har redegjort for selgers forklaring i brev datert 13.11.19 og 19.12.19:

I denne saken har selger lojalt opplyst om at hytta som selges er en hytte med "enkel standard og har behov for oppgraderinger". (...)

Hytta som er solgt har vært i familiens eie siden 1964, og har vært eid sammen med (selgers) far og to onkler. (Selger) er forelagt deres spørsmål, og opplyser at hun kan erindre at ildstedet ble skiftet for ca 30 år siden, og at det i denne forbindelse også kan ha blitt gjort arbeider ved taket rundt pipa. Hun har ingen kjennskap til at takkonstruksjonen skal ha blitt forsøkt avstivet.

Hytta er ikke brukt siden sommeren 2014, og (selger) stiller seg uforstående til at det anføres at vegger har blitt malt over. (Selger) er ikke kjent med fuktskader, ei heller at det skal ha blitt malt vegger i nyere tid.

(...)

Selger har ikke opplevd problemer med verken råte eller maur i sin eiertid. Hytta ble delt av flere personer i familien, og brukt på sommerstid. Det er ikke utført rivingsarbeider eller lignende på flere tiår, og vi kan ikke se holdepunkter for at selger skal ha vært kjent med skadene som lå skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at det er over 3 år siden hytta ble solgt.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det fremsto som helt usannsynlig at selger ikke har vært kjent med fukt-, sopp-, råte- og skadedyrskader i hytta i sin eiertid. Kjøper bemerket at selger hadde eid og brukt hytta siden 1964, dvs. i ca. 52 år, og at selger på salgstidspunktet måtte anses å ha hatt inngående kunnskap om hyttas tilstand. Det forelå også en vesentlig mangel, og kjøper viste til at det ikke var gitt opplysninger i salgsdokumentene som tilsa at kjøper måtte forvente de betydelige kostnadene som nå var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 300 000, takstutgifter på kr 11 981, og erstatning for kostnader til advokatbistand på kr 76 250, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger ikke hadde opplevd problemer med råte eller maur i sin eiertid, jf. avhl. § 3-7. Fritidsboligen var bygget i 1959 og solgt med opplysninger om at den holdt en enkel standard med behov for oppgraderinger. Det ble ikke utarbeidet tilstandsrapport eller lignende ved salget, og det forelå ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte videre at reklamasjonen ikke var fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til forholdene, jf. avhl. § 3-7, og det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet funn av flyvemauro/svart jordmaur i fritidsboligen, mangler ved taket og dets konstruksjon, samt råteskader.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, har sekretariatet kommet til at det ikke kan ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om de anførte mangelfulle forholdene. Dette er nemnda enig i, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda kan vanskelig foreta noen troverdighetsvurdering av selgers påstand om at vedkommende var ukjent med forholdene. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste 34 % av fritidsboligens kjøpesum, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at kjøper ved salget ikke fikk noen opplysninger om at taket var lagt om i nyere tid. Kjøper hadde følgelig en berettiget forventning om at taket var fra fritidsboligens oppføringsår (1959), og det var i lys av dette påregnelig at det ville påløpe vedlikeholds- og utbedringskostnader. Det var for øvrig i salgsdokumentasjonen opplyst om at fritidsboligen hadde en enkel standard med behov for oppgraderinger. Kjøper aksepterte også en større risiko ved kjøpet da det ikke var utarbeidet en takst.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at fritidsboligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers til tross for at utbedringskostnadene er høye. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).